



ОСОБЛИВОСТІ НОВАЦІЇ В ДОГОВОРІ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ



Ольга Розгон,
сертифікований експерт НААУ, доцент, к. ю. н.

Земельні спори є досить специфічною категорією справ. Серед них доволі актуальними є справи, що стосуються питання визначення новації в договорі оренди земельної ділянки.

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ПОНЯТТЯ, ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ

Оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ст. 1 Закону України від 06.10.98 р. № 161 «Про оренду землі»¹).

Згідно з ч. 1 ст. 93 Земельного кодексу України² *право оренди земельної ділянки* — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

У ст. 13 Закону № 161 визначено, що *договір оренди землі* — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати її відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Згідно з ч. 1 ст. 19 Закону № 161 строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін.

Договори оренди земельної ділянки поділяються за критерієм строку оренди на:

- договори з мінімально встановленим строком оренди;
- договори без визначеного мінімального строку оренди.

Предмет договору оренди формується шляхом:

- пропозиції уніфікації понятійного апарату та використання саме поняття «земельна ділянка» замість «земля» у змісті договору оренди земельної ділянки;
- доведення, що предметом договору оренди земельної ділянки можуть бути як земельна ділянка з окремим кадастровим номером у цілому, так і її частина.

До підстав виникнення права оренди відносимо:

- договір оренди земельної ділянки;
- договір відчуження права оренди земельної ділянки³.

¹ Далі за текстом — Закон № 161.

² Далі за текстом — ЗК.

³ Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Держ. вищ. навч. закл. «Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника», Навч.-наук. юрид. ін-т. Івано-Франківськ, 2018. 201 с. С. 20—21.



Сторони договору на власний розсуд вирішують питання щодо оплати за користування земельною ділянкою, наданою для сільськогосподарських потреб

(емфітевзису), її розмірів, форми, умов, порядку і строків виплати. Відповідно до ст. 31 Закону № 161 договір оренди земельної ділянки **припиняється** у разі:

1	закінчення строку, на який його було укладено
2	викупу земельної ділянки для суспільних потреб і примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом
3	поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря
4	смерті фізичної особи — орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки
5	ліквідації юридичної особи — орендаря
6	відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем
7	набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці
8	припинення дії договору, укладеного в межах державно-приватного партнерства

Оскільки договір оренди земельної ділянки є різновидом договору найму (оренди) майна, до відносин, які виникають на підставі цього договору, повинні

застосовуватися також як загальні положення щодо договорів Цивільного кодексу України⁴, так і загальні положення щодо договорів найму⁵.

Відлік строку дії договору оренди земельної ділянки (хронологія законодавства):

з 25.10.01 р.	діє ч. 2 ст. 125 ЗК («Виникнення права власності та права користування земельною ділянкою»), яка мала таку первинну редакцію: «Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації»
з 02.10.03 р.	діє ст. 18 Закону № 161: «Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації»
з 02.05.09 р.	діє друга та остання редакція ст. 125 ЗК (у редакції Закону України від 05.03.09 р. № 1066): «Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав». Отже, з 02.05.09 р. здійснюється подвійна реєстрація, а саме: державна реєстрація договору і державна реєстрація права, а договір оренди набирає чинності після його державної реєстрації
з 01.01.13 р.	діє ч. 5 ст. 6 Закону № 161 (у редакції Закону України від 11.02.10 р. № 1878): «Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону»
з 01.01.13 р.	діє ч. 5 ст. 6 Закону № 161 (у редакції Закону України від 11.02.2010 р. № 1878): «Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону»

⁴ Далі за текстом — ЦК.

⁵ Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України: дис. докт. юрид. наук: 12.00.03. Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака, 2015. 466 с. С. 348.



з 01.01.13 р.	діє ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.04 р. № 1952 ⁶ : «Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації»
з 01.01.13 р.	діє ст. 18 Закону № 161 (у редакції Закону України від 11.02.10 р. № 1878 виключена): «Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації»
з 05.04.15 р.	діє ст. 17 Закону № 161 (у редакції Закону України від 12.02.15 р. № 191): «Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом» Отже: — з 25.10.01 р. до 01.05.09 р. (включно) діє лише державна реєстрація договору; — з 02.05.09 р. до 31.12.12 р. (включно) діє і державна реєстрація права, і державна реєстрація договору; — з 01.01.13 р. діє лише державна реєстрація права. Таким чином, з 01.01.13 р. здійснюється тільки державна реєстрація права, а договір набирає чинності з моменту реєстрації такого права, що додатково визначено у ст. 17 «Про оренду землі» (з 05.04.15 р.), а раніше було визначено у ст. 125 ЗК з 02.05.09 р. і в ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» ⁷
2019 рік	Стаття 6 Закону № 161: право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Стаття 8 Закону № 161: рішення суду про визнання договору оренди (суборенди) укладеним є підставою для державної реєстрації права оренди (суборенди) земельної ділянки в порядку, визначеному законом. (Частина 16 ст. 8-2 втрачає чинність через два роки після набрання чинності Законом України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».) Дія цієї статті поширюється на набуття і реалізацію права оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства

ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Відповідно до ст. 509 ЦК зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.

Статтею 526 ЦК передбачено, що зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов і вимог — відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, які зазвичай висуваються.

Зобов'язання припиняється частково чи у повному обсязі на підставах, установлених договором або законом. Припинення зобов'язання на вимогу однієї зі сторін допускається лише у випадках, установлених договором або законом (ст. 598 ЦК).

Згідно зі ст. 599 ЦК зобов'язання припиняється **виконанням**, проведеним належним чином. Виходячи зі змісту ст. 526, 599 ЦК, зобов'язання буде вважатися виконаним належним чином, якщо таке виконання здійснене відповідно до умов договору та вимог законодавства, а якщо умови виконання не визначені у договорі чи законі, то вони повинні бути виконані відповідно до звичаїв ділового обороту або вимог, що зазвичай висуваються.

⁶ Далі за текстом — Закон № 1952.

⁷ Хомяк П. Відлік строку дії договору оренди землі: аналіз судової практики. URL : jurliga.ligazakon.net/analytics/153143_vdlk-stroku-d-dogovoru-orendi-zeml-analz-sudovo-praktiki.



ВСУ в постанові у справі № 6-219цс14 від 25.02.15 р.⁸ підсумував, що ст. 33 Закону № 161 об'єднує два випадки **продовження договору оренди**. Частиною 1 ст. 33 цього Закону передбачено, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди земельної ділянки, орендар, який **належно виконував** обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк.

Реалізація зазначеного переважного права на поновлення договору оренди можлива лише за умови дотримання встановлених ч. 1 ст. 33 процедури і строків.

Для застосування наведеної норми та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти:

1) орендар належно виконує свої обов'язки за договором;

2) орендар до спливання строку дії договору повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк;

3) до листа-повідомлення орендар додав проєкт додаткової угоди;

4) орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень і про своє рішення.

Для поновлення договору оренди земельної ділянки з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону № 161, необхідна наявність таких юридичних фактів:

1) орендар продовжує користування виділеною земельною ділянкою;

2) орендар належно виконує свої обов'язки за договором;

3) відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову в поновленні договору оренди;

4) сторони укладають додаткову угоду про поновлення договору оренди.

ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Загальні підстави для визнання недійсним договору оренди земельної ділянки містяться у ст. 215 ЦК: «Підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторона-

ми) вимог, які встановлені ч. 1—3, 5, 6 ст. 203 ЦК. Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається».

Відповідно до ч. 3 ст. 215 ЦК, якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна зі сторін або інша зацікавлена особа заперечує його дійсність на підставах, установлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин). Таким чином, недійсним може бути визнано договір оренди земельної ділянки, який містить усі істотні умови (чинний правочин).

За позицією ВСУ, недійсним може бути визнаний договір оренди земельної ділянки, який є **укладеним і чинним (нерозірваним тощо) на момент розгляду справи**. Так, ВСУ в постанові від 01.07.15 р. у справі № 3-195гс15 вказує на відсутність підстав для визнання недійсним на майбутнє договору оренди, оскільки останній було розірвано сторонами. Своє рішення суд вищої інстанції мотивує тим, що фактичне користування майном на підставі договору оренди унеможлиблює (у разі його недійсності) проведення між сторонами двосторонньої реституції, тому, з огляду на ч. 3 ст. 207 Господарського кодексу України, такий договір повинен визнаватися судом недійсним і припинятися лише на майбутнє, а не з моменту укладення⁹.

ВСУ, розглянувши 25.12.13 р. спір по справі № 6-94цс13, предметом якої був аналогічний спір, зробив правовий висновок, відповідно до якого однією з обов'язкових умов визнання договору недійсним є порушення у зв'язку з його укладенням прав та охоронюваних законом інтересів позивача. Якщо за результатами розгляду справи по факту таке порушення не встановлене, а позивач посиляється на формальне порушення закону, у суду немає правових підстав для задоволення позову. Таким чином, ВСУ дійшов висновку, що такі договори оренди землі є оспорюваними.

НОВАЦІЯ У ДОГОВОРІ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

За ст. 654 ЦК **зміна або розірвання договору** вчиняється в такій самій формі, що й договір, який

⁸ Див. ЄДРСР. URL : reyestr.court.gov.ua/Review/42886585.

⁹ Див. ЄДРСР. URL : reyestr.court.gov.ua/Review/46803652.



змінюється чи розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає зі звичаїв ділового обороту.

Новація застосовується і щодо договору оренди землі.

Так, наявність наміру вчинити новацію сторони повинні обов'язково зазначити у договорі, а за від-

сутності такого застереження первинне зобов'язання не припиняється, а буде діяти поряд із новим.

Однією з ознак новації є виникнення між тими самими сторонами нового зобов'язання, яке, як правило, містить умову про інший предмет або спосіб виконання, але саме складової іншого предмета чи способу виконання ЦК не містить.

Ознаки новації виходячи зі змісту ст. 604 ЦК:

— спосіб припинення зобов'язання
— вона можлива лише між тими самими сторонами (сторонами попереднього зобов'язання)
— є двостороннім правочином (договором)
— нове зобов'язання пов'язане з попереднім
— спрямована саме на заміну первісного зобов'язання новим, а не на зміну цього зобов'язання

Загальним **наслідком новації є припинення** первісного та виникнення нового зобов'язання.

Спеціальні наслідки новації: 1) сторони не можуть вимагати виконання за первісним зобов'язанням; 2) за новим зобов'язанням боржник не може наводити заперечення проти вимог кредитора, що ви-

пливають із первісного зобов'язання; 3) припинення всіх додаткових зобов'язань, які забезпечують виконання первісного зобов'язання, якщо сторони не домовилися при укладанні нового договору про інше; 4) строки позовної давності відлічуються спочатку¹⁰.

Умови новації:

— нове зобов'язання повинне пов'язувати тих самих осіб, що і первісне
— сторони мають досягти згоди щодо заміни одного зобов'язання іншим, а «домовленість про новацію», про яку йдеться у ч. 2 ст. 604 ЦК, — це договір про заміну зобов'язання
— вчиняється новація у формі двостороннього правочину (новаційного договору), який має відповідати вимогам до форми та змісту, необхідних для нового зобов'язання
— наявність наміру сторін вчинити новацію, про який сторони повинні обов'язково зазначити у договорі, а за відсутності такого застереження первинне зобов'язання не припиняється, а буде діяти поряд із новим
— недійсність первинного зобов'язання веде до недійсності нового зобов'язання, що впливає з новації (якщо ж недійсним є новаційний договір, сторони залишаються пов'язаними первинним зобов'язанням і новація не відбувається)
— зміна змісту зобов'язання (має виконуватися те саме, але на іншій правовій підставі)
— допустимість заміни первісного зобов'язання новим

¹⁰ Сенін Ю. Л. Новація як спосіб припинення зобов'язань за цивільним законодавством України: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Нац. ун.-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2013. 20 с. С. 3.



Умови новації є необхідними і достатніми для її вчинення.

Таким чином, новація — це правочин про заміну первинного зобов'язання новим між тими самими сторонами. Він не припиняє правового зв'язку сторін, оскільки замість зобов'язання, дія якого припиняється, виникає узгоджене ними нове зобов'язання.

Юридичною підставою для зобов'язання, яке виникає при новації, є домовленість сторін про припинення первинного зобов'язання.

Договір про заміну первинного зобов'язання має договірну природу. Новація є консенсуальним, двостороннім та оплатним договором, який має правоприпинювальну природу.

СУДОВА ПРАКТИКА ЩОДО НОВАЦІЇ В ДОГОВОРІ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Частиною 2 ст. 152 ЗК визначено, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Згідно зі ст. 212 цього Кодексу самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування витрат, понесених за час незаконного користування ними (ч. 1). Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок здійснюється за рішенням суду (ч. 3).

Так, постановою Харківського апеляційного господарського суду від 23.04.15 р. у справі № 908/454/14, що залишена без змін постановою Вищого господарського суду України від 16.07.15 р., орендаря зобов'язано повернути орендодавцю земельну ділянку площею 0,128 га, яка розташована на території с. Приазовське, вул. Горького, Приазовської селищної ради, шляхом її звільнення. Також у справі № 908/454/14 Господарського суду Запорізької області встановлено, що строк дії договору № 80 від 02.12.03 р. закінчився 02.12.06 р. і цей договір не містить домовленості сторін про новацію, оскільки для того, щоб відбулася новація, сторони повинні обумовити у своїй угоді про припинення зобов'язання, що діяло раніше, і заміну його новим зобов'язанням.

При цьому судами встановлено, що договір оренди земельної ділянки від 03.09.99 р. на цей момент є чинним, оскільки не був визнаний недійсним і свою дію не припинив, що підтверджується рішенням Господарського суду Запорізької області від 01.11.12 р. у справі № 5009/3588/12 про відмову в задоволенні позову прокурора Приазовського району Запорізької області, поданого в інтересах держави, в особі Приазовської селищної ради до Приватного підприємця К. про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки від 03.09.99 р., та постановою Донецького апеляційного господарського суду від 13.08.13 р. у справі № 908/1628/13, яка залишена без змін постановою Вищого господарського суду України від 02.12.13 р.

Позивач звертався до відповідача з вимогою від 02.01.14 р. № 1 про повернення земельної ділянки, що знаходиться у смт Приазовське по вул. Горького, біля джерела «Гук» Приазовської селищної ради Запорізької області, загальною площею 0,128 га, в якій просив повернути її позивачу за актом приймання-передачі у зв'язку із закінченням строку дії договору оренди від 02.12.03 р., яку відповідач залишив без задоволення.

Наполягаючи на задоволенні позову, орендодавець вказував на те, що орендар продовжує використання земельної ділянки без наявності відповідних правовстановлюючих документів, оскільки сторони за взаємною згодою припинили первісне зобов'язання договору оренди від 03.09.99 р. новим зобов'язанням за договором оренди від 02.12.03 р. № 80, строк дії якого закінчився 02.12.06 р., а зайняття відповідачем земельної ділянки є самовільним і тягне за собою наслідки, визначені ст. 212 ЗК.

Відмовляючи у задоволенні позову, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, виходив із того, що позивач не довів тих обставин, з якими пов'язував свої вимоги, оскільки відповідач займає земельну ділянку за чинним договором оренди від 03.09.99 р., що виключає підстави для її повернення як самовільно зайнятої¹¹.

У наступному прикладі також відсутні наміри продовжувати договір оренди землі, строк дії якого закінчувався, оскільки одну зі сторін не влаштовували істотні умови договору, але законодавством не передбачене автоматичне розірвання попереднього дого-

¹¹ Див. ЄДРСР. URL : reyestr.court.gov.ua/Review/73968580.



вору внаслідок укладення нового, якщо на це немає волі сторін правочину, а це призвело до спору між сторонами договору.

Так, за матеріалами справи встановлено, що 01.01.12 р. на підставі договору оренди землі, зареєстрованого управлінням Державного комітету із земельних ресурсів 05.10.12 р., ОСОБА_1 передав земельну ділянку у платне користування СТОВ «А» строком на п'ять років для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Листом від 05.09.17 р. ОСОБА_1 повідомив СТОВ «А» про відсутність намірів продовжувати договір оренди землі, строк дії якого закінчується 05.10.17 р., оскільки його не влаштовують істотні умови договору. Просив протягом трьох днів після отримання цього листа повернути його земельну ділянку і надіслати підписаний акт приймання-передачі земельної ділянки. Відповіді на цей лист ОСОБА_1 не отримав.

06.10.17 р. між ОСОБА_1 і ТОВ «П» було укладено договір оренди землі, за умовами якого ОСОБА_1 передав у строкове платне користування ТОВ «П» земельну ділянку площею 1,99 га, яка розташована на території Пłosківської сільської ради, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

При поданні цього договору на державну реєстрацію ОСОБА_1 і ТОВ «П» дізналися, що речове право на земельну ділянку площею 1,99 га, яка розташована на території Пłosківської сільської ради, зареєстроване за СТОВ «А» на підставі договору оренди землі від 20.05.17 р.

Договір оренди землі від 20.05.17 р. *підлягає визнанню недійсним, оскільки він був зареєстрований у період дії іншого договору від 01.01.12 р., укладеного між тими самими сторонами, строк дії якого закінчувався лише 05.10.17 р.* Крім того, СТОВ «А» проігнорувало заяву ОСОБА_1 про небажання продовжувати договір оренди землі від 01.01.12 р.

На підставі наведеного ТОВ «П» і ОСОБА_1 просили суд визнати недійсним договір оренди землі від 20.05.17 р., укладений між СТОВ «А» і ОСОБА_1, на підставі якого 30.06.17 р. за № 1292272461234 у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстроване право оренди земельної ділянки за СТОВ «А».

У січні 2018 року ТОВ «П» і ОСОБА_1 звернулися до суду із позовом до СТОВ «А», про визнання договору оренди землі недійсним. Позовна заява мотивована тим, що ОСОБА_1 є власником земельної ділянки площею 1,99 га, яка розташована на території Пłosківської сільської ради.

Рішенням Шумського районного суду Тернопільської області від 23.05.18 р. позов ТОВ «П» і ОСОБА_1 задоволено¹² та визнано недійсним договір оренди землі від 20.05.17 р., укладений між ОСОБА_1 і СТОВ «А».

Рішення суду першої інстанції мотивовано тим, що згідно з ч. 1 ст. 203 ЦК зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам. Відповідно до вимог ч. 1 ст. 215 ЦК підставою недійсності правочину є недотримання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами 1—3, 5 та 6 ст. 203 цього Кодексу. Ураховуючи наведене, оспорюваний правочин підлягає визнанню недійсним, оскільки він був укладений і зареєстрований до закінчення строку дії попереднього договору оренди землі від 01.01.12 р., укладеного між тими самими сторонами і з приводу оренди тієї ж земельної ділянки, що є порушенням вимог ст. 31, 33 Закону № 161, ч. 5 ст. 116 ЗК. При цьому законодавством не передбачене автоматичне розірвання попереднього договору внаслідок укладення нового, якщо на це немає волі сторін правочину.

Постановою Апеляційного суду Тернопільської області від 31.07.18 р.¹³ рішення Шумського районного суду Тернопільської області від 23.05.18 р. скасоване й ухвалене нове рішення, яким у задоволенні позову ТОВ «П» і ОСОБА_1 відмовлено. Постанова апеляційного суду мотивована тим, що, укладаючи оспорюваний договір оренди землі від 20.05.17 р., сторони домовилися про припинення договору оренди землі від 01.01.12 р., *тобто дійшли згоди про заміну первісного зобов'язання новим зобов'язанням (новацією)*, що відповідає ч. 2 ст. 604 ЦК. Таким чином, оскільки волевиявлення ОСОБА_1 при укладенні договору оренди землі від 20.05.17 р. було вільним і відповідало його внутрішній волі, свободі договору, цей правочин за формою та змістом відповідає вимогам закону

¹² Див. ЄДРСР. URL : reyestr.court.gov.ua/Review/74209791.

¹³ Див. ЄДРСР. URL : reyestr.court.gov.ua/Review/75682566.



і був спрямований на настання правових наслідків. ОСОБА_1 не довів, що оспорюваний договір оренди землі не підписував, оскільки таких позовних вимог узагалі не заявляв, призначити судово-почеркознавчу експертизу не просив.

У касаційній скарзі представник ТОВ «П» і ОСОБА_1 (ОСОБА_2), посилаючись на неправильне застосування судом норм матеріального права та порушення норм процесуального права, просить постанову апеляційного суду скасувати і залишити в силі рішення суду першої інстанції.

Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 13.03.19 р.¹⁴ касаційну скаргу представника ОСОБА_1 і ТОВ «П» — ОСОБА_2 було задоволено.

У справі, яка переглядається, апеляційний суд дійшов висновку про припинення зобов'язання за договором оренди землі від 01.01.12 р., оскільки між сторонами цього договору досягнуто домовленість про заміну первісного зобов'язання за цим договором новим зобов'язанням — за договором оренди землі від 20.05.17 р. (новація). З таким висновком апеляційного суду погодитися не можна.

Відповідно до ч. 2 і 4 ст. 604 ЦК зобов'язання припиняється за домовленістю сторін про заміну первісного зобов'язання новим зобов'язанням між тими самими сторонами (новація). *Новація припиняє додаткові зобов'язання, пов'язані з первісним зобов'язанням, якщо інше не встановлено договором.* Переглядаючи справу, апеляційний суд не врахував, що *оспорюваний договір оренди землі від 20.05.17 р. не містить вказівки на первинне і нове зобов'язання та намірів сторін вчинити новацію, тобто припинити існуюче зобов'язання і замінити його новим.*

Зазначене свідчить про те, що апеляційний суд дійшов передчасного висновку, що між ОСОБА_1 і СТОВ «А» було досягнуто домовленість про заміну первісного зобов'язання новим між тими самими сторонами (новація), що відповідно до ст. 604 ЦК є підставою для припинення зобов'язання.

Отже, апеляційний суд не дослідив оспорюваний договір оренди землі як самостійний правовстановлюючий договір, укладений під час дії попереднього чинного договору між тими самими сторонами, і доводи позивача про наявність правових підстав для визнання його недійсним із підстав, визначених ст. 203, 215 ЦК. Оскільки апеляційний суд не встановив фактичні обставини, від яких залежить правильне вирішення справи, та не перевінив доводи сторін і надані на їх підтвердження докази, то оскаржувана постанова апеляційного суду відповідно до ч. 3 ст. 411 ЦПК підлягає скасуванню з переданням справи на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Подібних висновків Верховний Суд дійшов і в постанові від 02.10.19 р., справа № 132/862/17, провадження № 61-27084св18¹⁵.

Таким чином, новація — це договір про заміну первинного зобов'язання новим між тими самими сторонами, який не припиняє правового зв'язку сторін, оскільки виникає узгоджене між сторонами нове зобов'язання.

Оспорюваний договір оренди землі — це договір, укладений під час дії попереднього чинного договору між тими самими сторонами, в якому немає вказівки на первинне та нове зобов'язання і намірів (домовленості) сторін вчинити новацію, а отже, припинити існуюче зобов'язання і замінити його новим.

¹⁴ Див. ЄДРСР. URL : reyestr.court.gov.ua/Review/80622502.

¹⁵ Див. ЄДРСР. URL : reyestr.court.gov.ua/Review/84876550.



тема:

**План заходів
підвищення
кваліфікації
НААУ
на 2020 рік**

с. 3

**Відбувся
круглий стіл
«Гарантії
адвокатської
діяльності
в Україні у світлі
стандартів Ради
Європи»**

с. 4

**Роз'яснення РАУ
щодо уникнення
конфлікту
інтересів при
наданні допомоги
клієнтам з різним
процесуальним
статусом**

с. 6

**Огляд роботи
комітетів
та секцій НААУ
за жовтень —
грудень
2019 року**

с. 10



Земельне законодавство

О. Розгон

Особливості новації в договорі оренди землі..... 57

К. Рибалко

Особливості законодавчої новели «право довірчої власності на земельні ділянки» 65

Господарські справи

Р. Никітенко

Правові аспекти договору консигнації в зовнішньоекономічній діяльності 68

Цікава тема

І. Мулява

Відповідальність у сфері експлуатації вантажного транспорту та актуальність оскарження постанов управління Укртрансбезпеки..... 72

Л. Бєлкін

Застосування мораторію на стягнення іпотечного майна громадян України: юридичні гойдалки Касаційного цивільного суду..... 76

Практика ЄСПЛ

О. Дроздов, О. Дроздова

Аналітичний огляд окремих рішень ЄСПЛ..... 80

Судова практика

Огляд судової практики Верховного Суду..... 88

Історія адвокатури

І. Василик

Реклама адвокатів на українських землях наприкінці XIX ст. — у першій третині XX ст. як спосіб самовиявлення та самопрезентації 94

Головний редактор

Ізовітова Л. П.

Редактор

Ковтун М. С.

Загальний дизайн

Гладченко Ю. О.

Відповідальний випускаючий

Олійник Е. М.

Реєстраційне свідоцтво:

серія KB № 20370-10170P

Видавець

ТОВ «Видавничий будинок «Фактор»

Редакція:

вул. Сумська, 106а,
м. Харків, 61002, Україна
тел.: (057) 76-500-76
e-mail: mskovtyn@gmail.com
www.id.factor.ua

Віддруковано

згідно з наданим
оригінал-макетом
у друкарні «Фактор-Друк»,
вул. Саратовська, 51,
м. Харків, 61030, Україна
тел.: (057) 717-53-55

Номер замовлення

00953

Загальний тираж видання

4300 екз.

Передплатний індекс: 86385

Періодичність виходу

раз на місяць

Дата виходу

17.02.2020 р.

© ТОВ «Видавничий будинок «Фактор», 2020.

Усі права на публікації захищені. Відтворення та поширення (розповсюдження) у будь-який спосіб творів (окремих частин творів), розміщених у бюлетені «Вісник Національної асоціації адвокатів України», допускається лише за дозволом Національної асоціації адвокатів України. При відтворенні матеріалів, що містяться у бюлетені «Вісник Національної асоціації адвокатів України», посилання на видання і вказівка імені (псевдоніма) автора твору обов'язкові.